

Außenbereichssatzung "Kalteneck"



Gemeinde:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Markt Windorf
Passau
Niederbayern

06.11.2025



Planfertiger:
WM-Planung
Weinzierl Manfred
Lehenstraße 33
94538 Fürstenstein
Nammering
TEL. 08544/1683



Satzung

gem. § 35 Abs. 6 BauGB

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich im Bereich

„Kalteneck“

Der Markt Windorf erlässt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB folgende Außenbereichssatzung
„Kalteneck“

§1 Geltungsbereich

Die Flurnummern der Gemarkung Rathsmannsdorf werden in den Geltungsbereich der
Satzung einbezogen: **Fl.Nr 143/4; 143/5; 143/2; 143/3; 142/2; 141; 141/1**

Die Grenzen für den bebauten Außenbereich werden gemäß der Plandarstellung festgelegt.
Die Plandarstellung im **Maßstab 1:1000** ist Bestandteil der Satzung.

§2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von
zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach §35 Abs. 2 BauGB. Die Errichtung, Änderung
und Nutzungsänderung von zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht
entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplans
widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten
lassen.

Plandarstellung
Außenbereichssatzung "Kalteneck"
Maßstab 1:1000



§3 Textliche Festsetzungen

1. Je Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Neubauten haben sich der bestehenden ländlichen Bebauung unterzuordnen.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen:

2.1. Anzahl der Vollgeschosse max. II

2.2. Wandhöhe max. 7.00m ab Urgelände
Wandhöhe: Urgelände bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite

2.3. Dachform Satteldach 16-30° oder Pultdach,
bei untergeordneten Bauteilen auch Flachdach

3. Aufschüttung und Abgrabung

Das Urgelände ist weitestgehend zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,20m über/unter Urgelände zulässig.

4. Beseitigung Oberflächenwasser sowie Schmutzwasser

4.1 Schutz des Grundwassers:

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink-, oder bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentration aufweisen kann, sind die Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink-, oder Bleidachfläche über 50m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswasser Anlagen verwendet werden, die der Bauart zugelassen sind.

4.2 Beseitigung von Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist nach den jeweiligen aktuellen technischen Vorschriften zu beseitigen. Aus der zusätzlichen Bebauung darf sich keine Verschlechterung angrenzender Gewässer ergeben. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen.

Zur Verringerung des Niederschlagswassers wird empfohlen, das Niederschlagswasser in einer geeigneten Zisterne zu puffern und breitflächig auf eigenem Grundstück versickern zu lassen.

Außerdem darf das Oberflächenwasser nur auf eigenem Grundstück versickert werden und nicht auf öffentlicher Verkehrsfläche abgeleitet werden.

4.3 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch private Kleinkläranlagen sichergestellt.

5. Einmündungen und Zufahrten

Die dem Satzungsgebiet nächstgelegene und zur Erschließung heranzuziehende Straße ist eine im Privateigentum stehende Erschließungsanlage. Der gesamte Geltungsbereich kann über diese Privatstraße ordnungsgemäß angefahren werden. Darüber hinaus ist die Privatstraße mit einem zugunsten der weiter hinter liegenden Grundstückseigentümer eingetragenen Fahrrecht belastet, sodass die Inanspruchnahme der Straße zur Herstellung der verkehrlichen Erschließung des Baugrundstücks rechtlich zulässig und tatsächlich gesichert ist.

§4 Grünordnerische Festsetzungen

Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB bleibt die Geltung der Vorschriften über die Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BNatSchG unberührt, d. h. für jedes Einzelbauvorhaben ist die Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und gegebenenfalls Ersatzmaßnahmen festzusetzen, welche in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen sind.

§5 Hinweise

Von Seiten der Unteren Bauaufsichtsbehörde sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens insbesondere die Belange des §35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB (Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen auf das Bauvorhaben) zu prüfen.

Duldungsverpflichtung:

In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereichs muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen gerechnet werden, wie z. B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen auch am Wochenende, an Feiertagen und zu Nachtzeiten. Diese sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Treten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

§6 In-Kraft treten

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Windorf,

Franz Langer

**Außenbereichssatzung „Kalteneck“ der Marktgemeinde Windorf,
Gemarkung Rathsmannsdorf gem. § 35 Abs. 6 BauGB**

I. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Windorf hat in der Sitzung vom gemäß
§ 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen. Der
Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 06.11.2025 wurden die
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit
vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 06.11.2025 wurde mit der
Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im
Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere
leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Öffentliche Auslegung in Papierform
im Rathaus,
Anschrift: Marktpl. 23, 94575 Windorf, von Montag bis Freitag:
von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und Montag, Dienstag von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr, Donnerstag von
13:30 Uhr bis 17:00 Uhr bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des
Landes zugänglich gemacht.
4. Der Markt Windorf hat mit Beschluss des Marktrates vom die
Außenbereichssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.11.2025 beschlossen.

Markt Windorf, den

Franz Langer , 1. Bürgermeister
5. Ausgefertigt

Markt Windorf, den

Franz Langer, 1. Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung wurde am gemäß § 10
Abs. 3 S. 1 H S 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung mit
Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns
Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die
Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und
2 sowie Abs. 4 BauGB und die
§§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung

hingewiesen. Markt Winorf den,

Franz Langer , 1. Bürgermeister